Qorti tal-Appell Kriminali

Onor. Imħallef Dr. Edwina Grima LL.D.

Appell Nru: 20/2022

Il-Pulizija

Vs

Carmel Farrugia

Daniel Farrugia

Illum, 30 ta' Ottubru 2024

Il-Qorti,

Rat l-imputazzjoni dedotta kontra l-appellanti, Carmel Farrugia, detentur tal-karta tal-identita' Maltija bin-numru 174955(M) u Daniel Farrugia, detentur tal-karta tal-identita' Maltija bin-numru 433479(M), akkużati quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) talli b'diversi atti, ukoll jekk fi żminijiet differenti, li jiksru l-istess disposizzjoni tal-Liġi u jkunu ġew magħmula b'rizoluzzjoni waħda, dawn l-atti jitqiesu bħala reat wieħed, imsejjaħ reat kontinwat, fil-kwalita' tagħhom ta' diretturi jew segretarji jew rapprezentanti legali jew *managers* tal-kumpanija C-48748 Sliema Developments Limited bl-indirizz reġistrat Depiro Point, Block A No. 3, Depiro Street, Sliema u/jew bħala persuni li kienu nkarigati mill-istess kumpanija sabiex jamministraw il-kirja –

1. Bħala sid il-kera jew amministratur tal-fond Depiro Point, Blk A, Flat 28, Triq Depiro, Sliema nhar il-5 ta' Novembru 2020 u fil-ġimgħat u ix-xhur preċedenti, bi ksur tal-liġijiet u regolamenti applikabbli, naqsu li jirreġistraw il-kirja tal-imsemmi fond lil Alex Kovacs, detentur tal-karta ta' residenza 0261588A mal-Awtorita' tad-Djar.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali tal-21 ta' Marzu 2024, fejn il-Qorti, wara li rat l-Artikoli 18 tal-Kapitolu 9 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikoli 3, 4 u 22 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta sabet lil Carmel Farrugia u Daniel Farrugia fil-kapaċita' tagħhom ta' direttur, segretarju, rapprezentant legali jew *manager* tal-kumpanija *Sliema Developments Limited*, ħatja tal-akkużi dedotti kontra tagħhom u kkundanathom għal multa ta' erbat elef Ewro (€4,000).

Rat ir-rikors tal-appellanti Carmel Farrugia u Daniel Farrugia, ippreżentat fl-4 ta' April 2024, fejn talbu lil din l-Qorti sabiex tikkanċella s-sentenza appellata u tilliberahom minn kull ħtija.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali datata il-11 ta' Lulju 2024.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha.

Rat il-fedina penali aġġornata ta' kull wieħed mill-appellanti esebiti mill-Prosekuzzjoni fuq ordni tal-Qorti.

Semgħet trattazzjoni.

Ikkunsidrat:

Illi, fl-ewwel aggravju l-appellanti iqanqlu l-preġudizzjali dwar in-nullita' tas-sentenza appellata billi jikkontendu illi din hija karenti minn indikazzjoni tal-artikoli tal-liġi li fuqha hija msesja ir-reita', u dan bi ksur ta' dak dispost fl-Artikolu 382 tal-Kapitolu 9 tal-Liġi ta' Malta jiddisponi illi:–

> **"Il-Qorti, meta tagħti s-sentenza kontra l-imputat, għandha tgħid il-fatti <u>illi</u> tagħhom dan ikun ġie misjub ħati, tagħti l-piena u ssemmi l-artikolu ta' dan il-kodiċi jew ta' kull liġi oħra li tkun tikkontempla r-reat."**

Illi, għalhekk jidher ċar li r-*ratio legis* wara l-Artikolu 382 tal-Kapitolu 9 tal-Liġijiet ta' Malta huwa illi s-sentenza tkun ċara fis-sens illi kemm il-persuna akkużata kif ukoll kull min huwa parti fid-deċizjoni jifhmu x'kienu dawk il-fatti li dwarhom l-persuna akkuzata tkun qed tiġi misjuba ħatja, tagħti l-piena għal dawk il-fatti li qed jistabilixxu ir-reita' u jissemmew id-disposizzjonijiet tal-liġi li jitkellmu fuq ir-reat jew reati li dwarhom qed tinsab ħtija.

Illi, minn daqqa t'għajn lejn il-parti deċiżorja tas-sentenza appellata jidher illi d-dettami ta' l-Artikolu 382 tal-Kodiċi Kriminali ġew pjenament osservati u għaldaqstant ma hemm l-ebda lok għan-nullita' lamentata, b'dan l-aggravju għalhekk jirrażenta il-fieragħ u qed jiġi miċħud.

Ikkunsidrat:

Illi, mbagħad l-appellanti jelenkaw serje ta' allegati nuqqasijiet fil-provi prodotti u jilmentaw li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ħazin ta' l-istess. In suċċint, jilmentaw dwar:–

(i) In-nuqqas ta' provi fuq l-elementi kostituttivi tar-reat, u dana għaliex kull ma tressaq bħala prova kien sempliċiment fotokopja mhux awtentikata tal-kuntratt tal-kirja in kwistjoni;

(ii) Il-fatt li l-kuntratt ma jissodisfax l-elementi rikjesti sabiex jiskatta l-obbligu tar-reġistrazzjoni, u dana għaliex tali kuntratt ma jindikax "l-uzu miftiehem";

(iii) In-nuqqas ta' prova dwar jekk il-kuntratt kienx wieħed reġistrabbli, u dana għaliex ma tressqitx prova li l-kirja in diżamina kienet waħda għal skopijiet residenzjali;

(iv) In-nuqqas ta' identifikazzjoni tal-kuntratt, u dana għaliex Alex Kovacks naqas milli jikkonferma bil-ġurament illi l-kuntratt tal-kiri eżebit kien l-istess wieħed iffirmat minnu;

(v) In-nuqqas ta' identifikazzjoni tal-fond;

(vi) In-nuqqas ta' identifikazzjoni tal-appellanti bħala sidien;

(vii) In-nuqqas ta' prova li l-propjeta' tappartjeni lis-soċjeta' Sliema Developments Ltd;

(viii) Il-fatt li Borlarka Berta ma ttellgħet qatt tixhed;

(ix) Dubju dwar il-veraċita' tar-rapport.

Illi, ġialadarba dawn il-punti kollha huma marbuta mal-apprezzament tal-provi kif magħmul mill-Ewwel Qorti, l-Qorti eżaminat mill-ġdid l-atti proċesswali sabiex tikkonsidra jekk l-ilmenti tal-appellanti jistħoqqilhox akkoljiment u allura jekk il-konklużjoni milħuqa mill-Ewwel Qorti kenitx raġjonevolment u legalment valida[1].

Illi, nhar il-5 ta' Novembru 2020, Alex Kovacks għamel rapport lill-Awtorita' tad-Djar dwar kuntratt ta' kera li kien sar bejnu u Boglarka Berta bħala l-inkwilini minn naħa l-waħda u Carmel Farrugia, minn naħa l-oħra bħala sid il-kera, li kien deher għan-nom tas-soċjeta *Sliema Developments Limited*.

Illi, Alex Kovacks, irrapporta illi:–

> ***"We moved into this apartment with my girlfriend on the 17th June 2020. I thought he registered us immediately but I had to figure out more than a month ago this never happened. I asked again for this registration, and we agreed they will send the required documents for this procedure, also nothing happened since then. We will move out on the 15th of November since we can't trust in this landlord, but hopefully after this report they will recognise that every tenant has their right to be legally registered. The landlord is Mr Carmel Farrugia but Sliema Development Ltd is written on our contract as a lessor".***

Illi, ġiet eżebita kopja tal-kuntratt tal-kera li ntbagħat mill-parte ċivile lill-Aworita' tad-Djar permezz ta' *email attachment* nhar is-7 ta' Novembru 2020, liema ftehim jidher li kien milħuq bejn is-soċjeta' *Sliema Developments Ltd* fil-vesti tagħha bħala sid il-kera u bejn Alex Kovacks u Boglarka Berta bħala l-inkwilini, liema kirja tkopri il-fond, appartament, bl-indirizz ta' Depiro Point, Block A, Flat 28, Depiro Street, Sliema u

---

[1] Ara, fost ohrajn, l-Appelli Kriminali Superjuri: Ir-Repubblika ta' Malta v. Rida Salem Suleiman Shoaib, 15 ta' Jannar 2009; Ir-Repubblika ta' Malta v. Paul Hili, 19 ta' Gunju 2008; Ir-Repubblika ta' Malta v. Etienne Carter, 14 ta' Dicembru 2004 Ir-Repubblika ta' Malta v. Domenic Briffa, 16 ta' Ottubru 2003; Ir-Repubblika ta' Malta v. Godfrey Lopez u r-Repubblika ta' Malta v. Eleno sive Lino Bezzina 24 ta' April 2003, Ir-Repubblika ta' Malta v. Lawrence Asciak sive Axiak 23 ta' Jannar 2003, Ir-Repubblika ta' Malta v. Mustafa Ali Larbed, 5 ta' Lulju 2002; Ir-Repubblika ta' Malta v. Thomas sive Tommy Baldacchino, 7 ta' Marzu 2000, Ir-Repubblika ta' Malta v. Ivan Gatt, 1 ta' Dicembru 1994; u Ir-Repubblika ta' Malta v. George Azzopardi, 14 ta' Frar 1989; u lAppelli Kriminali Inferjuri: Il-Pulizija v. Andrew George Stone, 12 ta' Mejju 2004, Il-Pulizija v. Anthony Bartolo, 6 ta' Mejju 2004; Il-Pulizija v. Maurice Saliba, 30 ta' April 2004; Il-Pulizija v. Saviour Cutajar, 30 ta' Marzu 2004; Il-Pulizija v. Seifeddine Mohamed Marshan et, 21 ta' Ottubru 1996; Il-Pulizija v. Raymond Psaila et, 12 ta' Mejju 1994; Il-Pulizija v. Simon Paris, 15 ta' Lulju 1996; Il-Pulizija v. Carmel sive Chalmer Pace, 31 ta' Mejju 1991; Il-Pulizija v. Anthony Zammit, 31 ta' Mejju 1991.

kienet għall-perijodu ta' sena mis-17 ta' Lulju 2020 sas-16 ta' Lulju 2021, bil-kera fix-xahar ta' €725, u ħlas ulterjuri ta' €100 bħala "*block maintenance fee*" u €80 ħlas għal dawl u ilma. Illi, Chris Casha, li xehed in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar, kkonferma li dan l-kuntratt qatt ma ġie rreġistrat mal-Awtorita' skont il-liġi.

Illi, Alex Kovacks xehed quddiem l-Ewwel Qorti nhar it-22 ta' Novembru 2023 fejn ftit li xejn ftakar dettalji fuq il-każ għajr għal fatt illi kien fil-proċess li japplika għar-residenza Maltija meta nduna li l-kuntratt tal-kera li kien sar ma' Farrugia ma kienx ġie rreġistrat mal-Awtorita' tad-Djar. Igħid fix-xiehda tiegħu illi dan l-appartament kien qed jużah bħala residenza tiegħu.

Illi, mit-testimonjanza ta' Claudia Diacono, irriżulta li fis-sena 2020, meta sar il-kuntratt in dizamina, id-diretturi tas-soċjeta' bl-isem *Sliema Developments Ltd* (C 48748) kienu l-appellanti Carmel Farrugia u Daniel Farrugia.

Ikkunsidrat:

Illi, l-Artikolu 6 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula s-segwenti:

> **6. (1) Il-kuntratti kollha ta' kiri residenzjali privati magħmula wara d-dħul fis-seħħ tal-Att għandhom isiru bil-miktub u għandhom jinkludu r-rekwiżiti li ġejjin:**
>
> **(a) il-fond li ser jinkera;**
>
> **(b) l-użu miftiehem tal-fond mikri;**
>
> **(ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;**
>
> **(d) jekk dik il-kera tistax tiġġedded u kif;**
>
> **(e) l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas;**
>
> **(f) kwalunkwe ammont iddepożitat mill-kerrej bħala garanzija għall-eżekuzzjoni tal-obbligi tiegħu; u**
>
> **(g) inventarju, fil-forma ta' evidenza dokumentarja, li jafferma l-kondizzjoni tal-fond kif ukoll l-istat ta' kwalunkwe għamara u apparat domestiku fornuti minn sid il-kera.**
>
> **(2) Fin-nuqqas ta' wieħed (1) jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali stabbiliti fis-subartikolu (1), il-kuntratt ma għandux ikun reġistrat, għalhekk għandu jkun null u mingħajr effett.**

Illi, jibda biex jingħad illi għalkemm il-kuntratt ippreżentat in atti ma setax ikun kkonfermat mill-parte ċivile Alex Kovacks stante illi kien qed jixhed permezz tal-proċedura elettronika bil-pjattaforma tal-*Microsoft Teams*, madanakollu ikkonferma illi huwa kien kera l-appartament Depiro Point, Block A, Flat 28, Depiro Street, Sliema mis-soċjeta *Sliema Developments Limited* f' Lulju tas-sena 2020. Jidher illi din il-kirja kienet waħda magħmula għal skopijiet residenzjali u dan kif jemerġi anke mix-xiehda ta' Kovacks stess. Jikkonferma ukoll illi din il-kirja ma ġietx irreġistrata mal-Awtorita' tad-Djar, liema fatt kien ukoll ikkonfermat mix-xhud rappreżentant tal-Awtorita' Chris Casha.

Illi, f'kazijiet bħal dawn, kif tajjeb tikkonkludi l-Ewwel Qorti japplika l-kunċett ta' "*strict liability*". Hekk kif jgħid il-Professur Mamo –

> ***Strict liability offences do not require proof of fault and provide for a defence of an honest and reasonable mistake of fact. It is generally considered justified to impose strict liability to protect public health, safety and the environment. It may also be imposed for regulatory offences. The general principle is that strict liability may be imposed where a person is placed on notice to guard against the possibility of inadvertent contravention.***

Illi, ukoll, l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola li –

> **4. (1) Il-kuntratti kollha ta' kiri residenzjali privati li jsiru wara d-dħul fis-seħħ tal-Att, inkluż it-tiġdid tagħhom, kemm jekk espress jew taċitu, għandhom jiġu rreġistrati: Iżda kuntratti ta' kirjiet residenzjali privati li mhumiex reġistrati skont id-dispożizzjonijiet tal-Att għandhom ikunu nulli u mingħajr effett.**
>
> **(2) Għandu jkun dmir ta' sid il-kera li jirreġistra, fi żmien għaxart (10) ijiem mill-bidu tal-kirja, il-kuntratt ta' kiri residenzjali privat mal-Awtorità:**
>
> **Iżda tali reġistrazzjoni għandha tkun soġġetta għal miżata amministrattiva imposta mill-Awtorità:**
>
> **Iżda wkoll li r-reġistrazzjonijiet li jsiru aktar tard miż-żmien speċifikat fis-subartikolu (2) għandhom ikunu soġġetti għal miżata addizzjonali.**
>
> **(3) Ir-reġistrazzjoni għandu jkollha effett retrospettiv mid-data tal-bidu tal-kirja.**
>
> **(4) Jekk sid il-kera jonqos milli jikkonforma ruħu mal-obbligu stipulat fis-subartikolu (2), il-kerrej jista' jipproċedi sabiex huwa stess jirreġistra l-kuntratt tal-kera, bi spejjeż għal sid il-kera:**
>
> **Iżda l-kerrej għandu jkollu d-dritt li jżomm parti mill-kera għall-iskop ta' rimborż tal-miżata amministrattiva mħallsa lill-Awtorità.'**

Illi, dina l-Qorti hija tal-fehma li l-liġi hija ċara meta tqiegħed fuq l-ispalla ta' sid il-kera jew l-amministratur ta' fond, obbligi li jridu jkunu rrispettati, tant illi fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 604.02, saħansitra hemm imfassla kuntratti mudell li sid il-kera jista' isegwi meta jiġi biex jikkonkludi il-ftehim mal-inkwilin tiegħu. Ma hemmx dubbju illi f'dan il-każ ma kienx hemm ottemperanza mal-obbligi imqiegħda fuq spallejn l-appellanti mill-leġislatur u dana hekk kif kien ikkonfermat mir-rapprezentanti tal-Awtorita' tad-Djar, illi l-kuntratt tal-kiri in kwistjoni ma ġiex irreġistrat magħha.

Illi mbagħad in-nuqqas ta' adeżjoni ma' xi wieħed mir-rekwiżiti essenzjali meħtieġa għal validita' tal-kirja ma jeżimiex lis-sidien mill-obbligu tar-reġistrazzjoni u dan kif hemm stipulat fil-*proviso* għall-artikolu 6(2) ta'l-Att li jiddisponi illi:

> **Iżda n-nuqqas ta' konformità ma' kwalunkwe mill-istess rekwiżiti minn sid il-kera ma jistax jinżamm bħala raġuni valida sabiex sid il-kera jiġi eżentat mill-obbligu li jirreġistra l-ftehim skont l-artikolu 4.**

Jikkonsegwi għalhekk illi l-ilmenti ta'l-appellanti dwar dawn in-nuqqasijiet ifallu. Illi mill-investigazzjonijiet magħmula mill-Awtorita tad-Djar jirriżulta illi kien hemm kirja fuq saqajha bejn is-soċjeta *Sliema Developments Limited* favur Kovacks u Boglarka, liema kirja ma ġietx reġistrata. Huwa ukoll indubitat li l-użu miftiehem kien wieħed għal skopijiet ta' residenza. Kif inhu indubitat ukoll illi l-appellanti huma d-diretturi ta' din is-soċjeta.

Minn naħa tagħhom l-appellanti ma jixhdux u ma jressqu ebda difiża li b'xi mod tiskossa dawn il-fatti ippruvati. Lanqas ma hemm prova fl-atti li kellha twassal lill-Ewwel Qorti, u lil din il-Qorti ukoll, tiddubita mill-veradiċita' tar-rapport jew inkella mil-fatti esposti mix-xhud Kovacks li jikkonferma li kien għamel rapport mal-Awtorita' tad-Djar dwar il-fatt illi l-kirja ma kenitx ġietx reġistrata tant illi kellu diffikulta biex jottenji il-permess ta' residenza hawn Malta.

Għaldaqstant l-aggravji imqanqla mill-appellanti ma jistħoqqilhomx akkoljiment u qed jiġu miċħuda.

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellate fl-intier tagħha.

Edwina Grima

Imħallef